



Afgørelse

Det er nævnets vurdering, at der i tilstandsrapporten H-21- er afvigelser fra retningslinjerne for huseftersyn i et sådant omfang, at den må betegnes som alvorligt fejlbehæftet.

Nævnet tildeler beskikket bygningssagkyndig  en advarsel i anledning af fejlene i tilstandsrapporten.

Sagsfremstilling

Tilstandsrapporten H-21- er udarbejdet af bygningssagkyndig  den 19. april 2021.

Teknisk revisor  har den 13. maj 2021 foretaget en kvalitetskontrol af rapporten.

I kontrolrapport KH-21- er der konstateret følgende fejl:

Teknisk revision															
				Usikkerhed: Lav			Fejl: 32			Fejlpoint i alt: 42					
Resumé skema	A			B			C			D			E		
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Generelle punkter	1														
Afviselser uden på beboelsen	2	5													
Afviselser inde i beboelsen	4	3			1				1						
Afviselser uden på carport/udhus		1													
Afviselser inde i carport/udhus															
Afviselser uden på udhus															
Afviselser inde i udhus		1													
Materialeliste	1														
Antal fejl pr. trin	8	10			1				1						
Fejlpoint pr. trin	8	20			5				9						

Fejltyper

Fejlbehæftede skadesregistreringer i alt

:

32

De enkelte fejl er i kontrolrapporten niveauplaceret ud fra en vurdering af fejlenes brugerkonsekvenser med hensyn til økonomisk tab og risiko herfor eller personskaderisiko. Dette sker efter nævnets vejledende vægtskala for fejlangivelser ved teknisk revision af tilstandsrapporter, som fremgår af kontrolrapportens side 2.

Kontrolrapportens niveauplacering af fejl

Fejlvurderinger af betydelig karakter (niveau B og C)	:	2
Fejlvurderinger uden særlig betydning (niveau A)	:	18
Fejlvurderinger på niveau 0	:	12
Det samlede pointtal før fradrag	:	42
Fradrag i % for mere end 30 skadesregistreringer	:	3%
Det samlede pointtal efter fradrag	:	41

Kontrolrapporten har været i partshøring i perioden fra den 31. maj 2021 og 14 dage frem.

██████████ har kommenteret kontrolrapporten.

Ved den seneste tekniske revision i 2019 blev den kontrollerede tilstandsrapport vurderet som acceptabel.

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har behandlet sagen på møde den 27. september 2021

Bygningssagkyndig ██████████ deltog i mødet og havde lejlighed til at komme med bemærkninger til kontrolrapporten.

Begrundelse

Til brug for kvalitetssikring af tilstandsrapporter udtager nævnets sekretariat årligt en række tilstandsrapporter til nærmere kontrol. Tilstandsrapporterne udtages enten på baggrund af statistiske risikoparametre, tilfældigt som følge af særlige kontrolindsatser eller som følge af klager over tilstandsrapporter.

Nævnet har gennemgået kontrolrapporten, herunder i lyset af bygningssagkyndig ██████████ skriftlige bemærkninger til rapporten og hans bemærkninger på nævnmødet. Det er nævnets vurdering, at de enkelte fejlangivelser i kontrolrapporten er veldokumenterede, og at afvejningen af fejlenes karakter er foretaget i overensstemmelse med den vejledende vægtskala for alvoren af fejl i tilstandsrapporter og hidtidig praksis i den tekniske revision.

Nævnet har dog på nedenstående punkter revurderet niveauplaceringen i kontrolrapporten:

Skade 1: Nævnet finder, at forholdet skal vurderes til A3 i stedet for A2, da der rådgives i væsentligt omfang i tilstandsrapporten. Dette giver en pointtillæg på 1 point.

Skade 16: Nævnet finder, at forholdet, hvor flere skader er beskrevet samlet, skal vurderes som A1. Dette giver en pointreduktion på 1 point.

Skade 20: Nævnet finder, at den bygningssagkyndige ikke har begået en fejl ved i tilstandsrapporten at anføre skævheden og småskaderne på inderdøre. I kontrolrapporten var der ingen særskilt niveauplacering af dette forhold, og der er derfor ingen pointreduktion.

Skade 22: Nævnet finder, at der ved beskrivelsen af forholdet sammenholdt med skade 26 ikke er begået fejl i tilstandsrapporten. Niveauplaceringen A1 udgår derfor. Dette giver en pointreduktion på 1 point.

Skade 26: Nævnet finder, at skaden er beskrevet under skade 22. Niveauplaceringen A2 udgår derfor. Dette giver en pointreduktion på 2 point.

Skade 29: Nævnet finder, at forholdet skal vurderes til A2 i stedet for A1, da der flere steder i tilstandsrapporten er noteret bemærkninger i risikofeltet. Dette giver en pointtillæg på 1 point.

Det samlede pointtal efter nævnets gennemgang af kontrolrapporten er herefter 39.

Nævnet har ved sin afgørelse endvidere lagt vægt på, at der efter nævnets gennemgang af kontrolrapporten er 29 fejl i tilstandsrapporten, hvoraf 2 fejl indgår med betydelig vægt, da der er vurderet B5 for manglende registrering af utilstrækkelig ventilation ved skråvæggene mellem isolering og undertag samt C9 for manglende registrering af utilstrækkelige redningsåbninger i de tre rum på 1. sal. Nævnet har også lagt vægt på, at de øvrige fejlpoint i kontrolrapporten udgøres af fejl af mindre betydning (vægtskalaens niveau A), men at der samtidig er tale om et større antal fejl i tilstandsrapporten.

På den anførte baggrund finder nævnet efter en samlet vurdering af oplysningerne i sagen, at tilstandsrapporten må anses for alvorligt fejlbehæftet, og at rapporten dermed kan være misvisende for brugere, der disponerer i tillid til, at de anførte oplysninger er fyldestgørende.

Nævnet finder herefter, at bygningssagkyndige [REDACTED] skal tildeles en advarsel